OBSERVATIONS

ADDITIONNELLES

A LA PÉTITION

De la veuve BINET, *jardinière fleuriſte ; ſignée à la fin* BINET.

LA veuve Binet a établi dans ſa pétition qu'en principe le contrat de vente à rente viagère eſt aléatoire de ſa nature ; que lorſqu'il a été valablement contracté, il devoit recevoir ſon exécution complète ; que le vendeur ayant couru tous les riſques depuis le moment de la ſignature du contrat, il devoit en recevoir le prix convenu.

Il eſt de règle invariable, & conforme à la ſouveraine juſtice, que lorſque le contrat ſe réſilie pour l'intérêt de l'acquéreur, il eſt obligé de remplir dans toute leur intégrite les obligations qu'il y a contractées.

Dans l'eſpèce particulière, la veuve Binet a vendu des bâtimens & terreins conſiderables, rue de Paradis, dont elle avoit refuſé ſept millions à la fin de l'an 3, & qui repréſentoient alors 170,000 francs, valeur métallique.

Ses acquéreurs s'étoient obligés de lui payer 8,000 fr. de rente viagère *en espèces au cours des échéances*. Ces expressions avoient été considérées comme seules permises alors pour indiquer l'intention où étoient les parties de traiter en numéraire métallique, dont on prévoyoit le retour.

Voici les termes qui constituent la clause ; on en sentira d'autant plus la force :

» La présente vente est encore faite moyennant 8000 liv. » de rente annuelle viagère, franche & exempte à toujours » de toutes les retenues présentes & futures, sous quelques » dénominations qu'elles se trouvent établies ; payables de » trois en trois mois, à compter du 11 frimaire quatrième » année de la République française, *en espèces au cours des* » *échéances*. »

D'un autre côté, ces acquéreurs s'étoient soumis de lui faire construire, à leurs frais, avant le 22 fructidor an 4, un bâtiment de face sur la rue de Paradis, de quarante pieds de longueur, sur trente pieds de profondeur, avec caves dans toute son étendue.

Le rez-de-chaussée devoit être distribué en un passage de porte cochère ayant dix pieds de hauteur, un escalier à noyau recreusé, avec rampe de fer, & deux cabinets d'aisances ; remise, écurie pour trois chevaux, & cuisine ; à la suite, une boutique & arrière - boutique : le tout plafonné.

Le premier étage, de neuf pieds de haut, devoit être distribué en une antichambre & cinq chambres à cheminée, aussi plafonnées, dont une avec corniche, parquet & chambranle de marbre ; portes à placard à éventail, avec chambranles & doubles chambranles ; croisées à grands carreaux de verre d'Alsace, avec espagnolette ; balcons & persiennes sur les deux faces : le tout peint à l'huile.

Il devoit aussi être établi un second étage, de huit pieds de haut en quarré, dont les distributions étoient laissées à la charge de la veuve Binet ; mais ses héritiers avoient le droit d'enlever, après son décès, toutes les croisées,



chambranles & cloisons, & tous autres embellissemens par elle faits.

A la suite d'une cour de trente pieds de profondeur, séparée du jardin par un mur d'appui couvert de dalles, devoit être aussi établie, aux frais des acquéreurs, une orangerie de trente-six pieds de long sur seize pieds de hauteur, renfoncée de cinq pieds en terre, avec deux escaliers de chaque côté pour descendre au jardin.

Il lui étoit aussi accordé, pour faciliter du dehors la vue des orangers, arbustes & fleurs, objets de son commerce, la jouissance d'une seconde porte cochère, qui devoit être établie sur une portion de terrein sur laquelle ses acquéreurs s'étoient réservé de bâtir pour eux une maison de même forme & alignement que la précédente, sans cependant y avoir aucune communication; la veuve Binet ayant la liberté de faire poser une porte à barreaux, fermée à clef, pour empêcher toute communication quelconque de la part des acquéreurs, ou de leurs locataires.

La veuve Binet devoit avoir la jouissance de la maison & de l'orangerie, de la cour & de tout le jardin, pendant sa vie, & sans payer aucun loyer; le tout devoit lui être livré en état d'être occupé avant la fin de fructidor an 4.

Elle avoit destiné pour faire son commerce la boutique, l'arrière-boutique, la moitié du second étage & de la cour, l'orangerie, les trois quarts du jardin, & l'une des portes cochères.

A l'égard de la seconde porte cochère, de la moitié de la cour, des cuisine, remise, écurie, tout le premier étage, & la moitié du second, & une partie de jardin, ils devoient former l'objet d'une location particulière, d'autant plus important, que la vue sur le jardin & la cour, garnis d'orangers & d'arbustes de toute nature, & sur trois jardins voisins, devoit en rendre le séjour plus agréable.

Aucune de ces obligations n'a été exécutée de la part des acquéreurs, quoiqu'ils eussent forcé la veuve Binet de

détruire une partie de ſon jardin & de ſes plants pour parvenir aux conſtructions projetées.

Obligée de ſe pourvoir devant les tribunaux pour les contraindre à remplir leurs engagemens, elle y a éprouvé de leur part toutes les tracaſſeries & longueurs imaginables. Ils ont laiſſé obtenir contre eux un jugement par défaut, dont ils ont fini par interjeter appel. En ſorte que ſi la veuve Binet s'en tenoit à l'exécution de ſon contrat, elle ſeroit expoſée à plaider toute ſa vie contre des gens craignant moins les pourſuites de la juſtice que la privation de leur argent, qu'ils font valoir plus utilement dans leur commerce.

Elle n'auroit d'autre perſpective que d'être obligée de mettre le bien de ſes acquéreurs en ſaiſie réelle; ce qui, par les entraves qu'ils ne manqueroient pas d'y mettre, entraîneroit des dépenſes & des longueurs incalculables, occaſionneroit ſa ruine totale, & accéléreroit la fin de ſes jours.

La perte énorme qu'elle a éprouvée dans ſon commerce par ſon interruption, & ſon defaut de jouiſſance depuis près de deux ans de ces conſtructions, eſt encore une juſte indemnité qui lui eſt acquiſe, & dont elle ne peut être privée.

L'obligation contractée par ces acquéreurs de faire des conſtructions les a néceſſités de payer les murs mitoyens avec les voiſins. La veuve Binet, n'étant pas tenue, d'après des actes authentiques, de payer cette mitoyenneté, & n'ayant pas d'ailleurs le moyen de faire ces conſtructions, n'a pas dû être conſtituée en dépenſe par ces acquéreurs : ils ne doivent donc pas être admis à exiger le rembourſement de ces murs; autrement ce ſeroit la grever d'une dépenſe inutile & ruineuſe pour elle.

Le montant des ſommes que l'acquéreur s'eſt ſoumis de payer à des créanciers délégués, fait auſſi partie du prix des riſques courus par le vendeur; il eſt donc juſte qu'une partie demeure à la charge de l'acquéreur, & cette partie

doit être proportionnée au temps de ſa jouiſſance ; le prix de l'uſufruit étant évalué à dix ans de produit. Ce que doit ſupporter l'acquéreur, doit au moins être du quart, quand il a joui pendant trois ans. Ce quart payé par les acquéreurs de la veuve Binet forme à peine une ſomme de 1,000 livres.

Ce ſupplément de loi ſollicité eſt d'autant plus néceſſaire, qu'une foule de contrats ſe trouvent contenir les mêmes conventions que celui de la veuve Binet, & ſur-tout l'obligation de faire les paiemens *en eſpèces au cours des échéances*, chaque citoyen ſe flattant toujours du prompt retour du numéraire métallique. Il eſt donc urgent que la loi s'explique & mette les tribunaux à même de faire ceſſer l'injuſtice.

C'eſt donc le cas d'adopter la réſolution ſuivante :

ARTICLE PREMIER.

Lorſque, par les contrats de vente à rente viagère, les acquéreurs ſe ſont obligés de payer les arrérages *en eſpèces au cours des échéances*, ils ne pourront uſer du bénéfice de l'option ; ils ſeront en conſéquence tenus d'acquitter les arrérages de ladite rente en totalité en numéraire métallique ſans réduction.

II.

Lorſque les acquéreurs ſe ſeront obligés de faire des conſtructions, ſoit pour l'habitation, ſoit pour le commerce des vendeurs, & qu'ils n'auront pas ſatisfait à leurs obligations, ils ſeront tenus, envers leur vendeur, à une indemnité à dire d'experts, dont les parties conviendront, ſinon qui ſeront nommés par le tribunal.

III.

Si, pour raiſon des conſtructions promiſes, l'acquéreur a fait des acquiſitions de murs mitoyens, dont le vendeur n'auroit pas été tenu de payer le prix aux voiſins en con-

678

séquence de traités antérieurs, ou qui lui seroient inutiles; l'acquéreur n'en pourra répéter le montant contre le vendeur, mais il demeurera seulement subrogé aux droits de celui de qui il les a acquis.

I V.

Ne pourra l'acquéreur répéter le quart des sommes qu'il aura été obligé de payer par le contrat de vente à rente viagère, comme faisant partie des risques qu'a courus le vendeur pendant le temps que le contrat a eu son cours, lorsque ledit acquéreur aura joui pendant plus de deux années des objets vendus.

V.

Au cas de résiliation prévu par les précédentes lois, les immeubles rentreront dans la possession des vendeurs, francs & quittes des hypothèques des acquéreurs.

BAUDOUIN, Imprimeur du Corps législatif, place du Carrousel, n. 662.